

# SBF Bostad AB (publ)

## Bokslutskommuniké 2022-12-31

Rapporten omfattar perioden 1 januari till 31 december 2022

- \* Fastighetsbeståndet marknadsvärderades till 3 473 160 KSEK (2 937 940).
- \* Hyresintäkterna ökade med 37 procent till 204 549 KSEK (149 303).
- \* Driftnettot ökade med 41 procent till 128 916 KSEK (91 196).
- \* Periodens resultat efter skatt uppgick till -231 855 KSEK (372 594).
- \* Periodens resultat per genomsnittligt antal A- samt B- aktier uppgick till -1 677 SEK (3 952).
- \* NAV per A- och B-aktie uppgick till 12 100 SEK (14 950).
- \* Utdelning med 350 SEK per A-aktie utbetald enligt stämmobeslut.

---

### Kvartalet oktober - december 2022

- \* Hyresintäkterna ökade med 38 procent till 53 467 KSEK (38 686) .
- \* Driftnettot ökade med 58 procent till 36 881 KSEK (23 344).
- \* Periodens resultat efter skatt uppgick till -94 593 KSEK (80 445).
- \* Periodens resultat per A och B-aktie uppgick till -684 SEK (766).

### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- \* Under perioden 13 mars till 31 mars 2023 kommer samtliga A-aktieägare i SBF Bostad ges möjlighet att anmäla intresse för att lösa in sina aktier, i enlighet med fondens villkor, eller att omvandla dessa till B-aktier.
- \* En osäker kostnadsbild förutsätter ekonomiskt återhållsamhet för att värna aktieägarnas långsiktiga intresse. Styrelsen för SBF Bostad kommer därför att föreslå bolagsstämman att inte lämna någon utdelning under 2023.

## SBF Bostad AB (publ)

### VD har ordet

Vi lämnar ett år bakom oss som kommer ägnas ett särskilt kapitel i historieböckerna. Försynt kan det beskrivas som extraordinärt med konsekvenser långt utöver enbart ekonomiska. Kriget i Ukraina är en humanitär katastrof. Därutöver har kraftigt stigande räntor och inflation radikalt förändrat förutsättningarna för många branscher och verksamheter. Ökade energipriser och allmänna kostnadsökningar har ytterligare försvårat för både företag och individer.

### Aktiv förvaltning för att möta ökade kostnader

De stigande räntorna är den enskilt största belastningen för SBF Bostad. Våra fastigheter kännetecknas dock av väldigt låg vakansgrad, trygga kassaflöden och ett stabilt underliggande driftnetto.

Vi arbetar kontinuerligt med att öka intäkterna och sänka driftskostnaderna i de fastigheter som fonden äger, ett fokus som stärkts den senaste tiden. Under 2022 har vi fortsatt att implementera energibesparande åtgärder, främst i form av smarta digitala styrsystem för temperaturreglering (eGain) och nya effektiva lösningar för uppvärmning. Sedan flera år tillbaka arbetar vi även med ett trygghetsskapande program i form av bland annat taggsystem, säkerhetsdörrar och närvarostyrd belysning i allmänna utrymmen. Detta har flera positiva effekter, förutom att värna om hyresgästernas energiförbrukning såväl som ökade hyresintäkter. Ett tydligt resultat av vår aktiva förvaltning är att energikostnaderna (inklusive vatten och sophantering) för jämförbara fastigheter, endast ökat med 2,6 procent under året.

En låg vakansgrad är en av grundförutsättningarna för en långsiktigt lyckad fastighetsinvestering. Risken för vakanser inom kontor, hotell och handeln ökar i tider med långvarig ekonomisk påfrestning. Marknaden för nybyggnation av bostäder påverkas också, och vi ser redan att många tilltänkta nybyggnationsprojekt pausas och byggtakten avtar. Bostadsbristen i Sverige finns dock kvar och efterfrågan på bostäder, med rimlig hyra är stor. Vår bedömning är därför att den redan låga vakansrisken i vårt bestånd består.

### Ökade hyresintäkter över tid

Hyresförhandlingarna för 2022 pågår för fullt runt om i landet. Den höga inflationen har gjort att fastighetsägare generellt har betydligt högre krav på hyresökningar än under tidigare år. Utfallet i de förhandlingar som hittills är avslutade varierar stort, dock ser vi indikativa höjningar kring 4-5,5 procent för flera delar i vårt bestånd. I exempelvis Malmö, där fonden äger flera fastigheter, har det kommunala bolaget MKB enats med hyresgästföreningen om en höjning på 5 procent. Trots förväntade hyreshöjningar innebär det ökade kostnadsläget fortsatt en utmaning för fonden. Sett över tid finns dock en inbyggd kompensationsfaktor för detta i form av den modell som fastighetsägarna och hyresgästföreningen har förhandlat fram för hyressättning. Modellen ska ta hänsyn till kostnadsutvecklingen de senaste tre åren, vilket innebär att den höga inflationen under 2022 skall tas i beaktan när man förhandlar hyrorna under 2023, 2024 och 2025.

### Avvaktande transaktionsmarknad

År 2022 bjöd på stora svängningar och ett abrupt uppvaknande med en palett av nya utmaningar. De ökade räntorna och osäkerheten kring hur Riksbankens inflationsbekämpning kommer utvecklas har lett till att marknaden successivt ökat sina avkastningskrav och sin riskpremie för fastighetsinvesteringar. Köpare och säljare av fastigheter har haft svårt att mötas och vi har sett en avvaktande marknad med betydande färre transaktioner än tidigare.

### Beredskap för fortsatt oro

Som ett resultat av högre kostnadsantaganden och högre avkastningskrav minskande marknadsvärdet på fondens fastigheter under fjärde kvartalet med 2,2 procent och för helåret 2022 med 6,0 procent. Under fjärde kvartalet uppgick totalavkastningen till -5,5 procent och för helåret 2022 till -16,7 procent. Sammantaget åren 2021-2022 har fonden haft en positiv totalavkastning på 5,6 procent.

Totalavkastningen under 2022 kan sättas i de relation till de noterade fastighetsbolagen, där börsutvecklingen oftast är betydligt mer volatil än den underliggande fastighetsmarknaden. Exempelvis gick OMX Stockholm Real Estate Index PI ned 45 procent under 2022. Det ligger i linje med att aktier i noterade fastighetsbolag ofta har en starkare korrelation till börsen i övrigt än till den underliggande fastighetsmarknaden.

Efter ett turbulent år med kvarvarande osäkerhetsfaktorer finns anledning att vara mycket sparsam med fondens likviditet för att värna aktieägarnas långsiktiga intresse. En osäker kostnadsbild förutsätter ekonomiskt återhållsamhet. Styrelsen för SBF Bostad kommer därför att föreslå bolagsstämman att inte lämna någon utdelning under 2023.

### Fondens framtidsutsikter

Under 2023 kommer A-aktieägare i SBF Bostad ges ett erbjudande om att omvandla sina A-aktier till B-aktier eller att lösa in sina A-aktier i enlighet med fondens villkor. Därmed ökar sannolikheten för ett naturligt utflöde ur fonden det kommande

året som på kort sikt kan påverka fondens förutsättningar. Framöver kommer fokuset fortsatt vara på stabila intäkter och smart kostnads hantering, vilket är centrala parametrar för fondens långsiktiga uthållighet. I närtid finns dock risk för viss diskrepans mellan den generella kostnadsökningen och möjligheten att omedelbart justera hyrorna i motsvarande grad. På längre sikt är vi dock övertygade om att en välskött förvaltning med god kostnadskontroll i kombination med attraktiva bostäder har goda möjligheter att kompensera för detta. I takt med att inflationen bromsas upp kommer kostnadsutvecklingen att kunna begränsas och räntekostnaderna kommer att kunna reduceras.

Vi bedömer därför att fonden sammantaget har fortsatt förutsättningar att, över tid, leverera en totalavkastning i linje med vårt mål.

Carl Adam Rosenblad  
VD

## Om SBF Bostad AB (publ)

### Allmänt om verksamheten

SBF Bostad AB är ett aktiebolag som utifrån sin fondliknande struktur kategoriseras som en alternativ investeringsfond (AIF) enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder (LAIF) och erbjuder direktinvesteringar i svenska bostadshyresfastigheter.

Per den 31 december 2022 ägde SBF Bostad genom helägda dotterbolag 95 fastigheter med 2 434 lägenheter och 212 lokaler med en totalyta om 190 274 kvm. Fastigheterna är belägna i Borgholm, Borås, Helsingborg, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Malmö, Osby, Skellefteå, Skövde, Staffanstorps, Tranås, Trelleborg, Ystad, Årjäng och Åstorp. SBF Bostad AB förvaltas av SBF Fonder AB, som står under Finansinspektionens tillsyn. SBF Fonder AB har förvaltat fastighetsfonder sedan 2004 och förvaltar idag, utöver SBF Bostad, ytterligare en AIF-fond vilka tillsammans äger cirka 3 800 lägenheter på 18 orter till ett värde motsvarande cirka 5,3 miljarder kronor.

Sedan den 25 juli 2016 är SBF Bostad noterad på NGM Nordic AIF och A-aktien handlas under kortnamnet SBFBO A och B-aktien under kortnamnet SBFBO B. Bolaget har sedan start genomfört totalt 20 nyemissioner som tillfört cirka 1 349 miljoner kronor i investerarkapital.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Som i alla investeringar finns ett antal osäkerhetsmoment att förhålla sig till. En viktig uppgift är att hålla lägenheter och lokaler varaktigt uthyrda för att minimera vakanserna. Den stora bostadsbristen och den reglerade hyresmarknaden för lägenheter gör att vakansrisken är relativt sett låg vad gäller hyresbostäder i Sverige. Läget, tekniskt skick och driftskostnader är andra faktorer som måste kontrolleras för att uppnå ett gott driftnetto. Slutligen måste de finansiella och regulatoriska riskerna som tillstånd, skattelagstiftningens utveckling etc, bevakas.

Bankernas intresse av att låna ut påverkas av konjunktur, ränteläge och värdering av fastigheterna. Genom SBF Fonder AB, i egenskap av anlitad AIF-förvaltare, har SBF Bostad avtal med en förvaltare som tillsätter erforderliga resurser för att följa detta och minimera dessa risker inom de anvisningar som finns antagna i gällande prospekt och som också regelbundet följs upp i rapporter till Finansinspektionen.

Samtliga fastigheter värderas regelbundet av oberoende värderare för att löpande kunna ha en god och objektiv uppfattning av tillgångarnas, och därmed delägarnas, marknadsvärde på sina investeringar. De stigande räntorna är enskilt den största belastningen för fonden. Ett starkt underliggande driftnetto och en konservativ belåningsgrad är två utjämnande faktorer för fondens finansiella resultat och en solid grund för framtiden.

Risker och osäkerhetsfaktorer är de samma för moderbolaget som för koncernen.

Kriget i Ukraina är först och främst en humanitär katastrof. Rysslands invasion av Ukraina, ökad inflation och stigande marknadsräntor har skapat oro i omvärlden vilket haft en negativ effekt på de finansiella marknaderna med stigande lånemarginaler och minskad tillgång till kapitalmarknaden som följd. Riksbanken uppdaterar kontinuerligt sin ränteprognos med beaktande av förändringar i inflationstakten. En förändring av den prognosticerade räntebanan med större räntehöjningar i framtiden skulle kunna påverka fastighetsvärdena än mer negativt än vad höjningen redan gjort. Stigande priser för SBF Bostads driftskostnader till exempel på energi har en negativ effekt på driftnetto som inte omedelbart kan kompenseras med högre hyror, vilket redan gett något negativa effekter på Bolagets fastighetsvärden. Inflationen påverkar också priser på tex byggmaterial och transporter vilket tillsammans med risk för försenade leveranser kan påverka framför allt kommande projekt.

## Resultatutveckling januari - december 2022

### Hysesintäkter och driftöverskott

Hysesintäkterna ökade med 37 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 204 549 KSEK (149 303). Ökningen beror främst på de förvärv som gjordes både under föregående år och 2022, men även standardförbättringar och hyreshöjningar i befintliga fastigheter. Driftnettet ökade som en följd av detta med 41,4 procent och uppgick till 128 916 KSEK (91 196). Överskottsgraden ökade från 61,1 procent per sista december föregående år till 63,0 procent för år 2022 trots hög inflation och stigande energipriser. Överskottsgraden är densamma för totalt bestånd samt för jämförbart bestånd. Detta tack vare de kostnadsänkande åtgärder, till exempel energiprojekt, som fonden löpande genomför. Sett till jämförbara fastigheter så har hyresintäkterna ökat med 3 procent och driftnettet ökade med 6,6 procent. Ökningen av driftnetto beror framförallt på idogt arbete med energisparprojekt, lönsamma intäktsökande investeringar samt god kontroll över utgifter och noggrann kostnadsuppföljning.

### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -60 395 KSEK (-43 500). Ökningen beror främst på att kostnaderna ökar då fonden förvärvat fler fastigheter. Förvärven gjordes främst under första halvåret 2022. För jämförbara fastigheter ligger kostnaden för administration på samma nivå som föregående år.

### Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till - 40 819 KSEK (-18 653). Detta är hänförligt till ökningen av räntebärande lån i samband med förvärven samt på grund av stigande räntenivåer. Den genomsnittliga räntesatsen uppgick för perioden till 2,43 procent för fonden, att jämföra med 1,33 procent för samma period föregående år.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 27 703 KSEK (29 042). Minskningen är främst hänförlig till ökade kostnader för central administration men är även kopplad till ökade kostnader på grund av ökad inflation samt stigande räntekostnader.

### Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -298 393 KSEK (440 395). Värdeförändringen förklaras främst av högre kostnadsantaganden framgent till följd av den högre inflationstakten samt högre bedömda direktavkastningskrav till följd av det högre ränteläget. Den beror även på kostnadsänkande långsiktiga investeringar som ännu inte gett genomslag på värderingarna. Realiserade vinster vid avyttringar uppgick till 2 641 KSEK (1 763).

### Resultat

Periodens resultat uppgick till -231 855 KSEK (372 594) och har påverkats negativt av de realiserade värdeförändringarna avseende fastigheter samt stigande räntekostnader.

### Fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet per 31 december 2022 uppgick till 3 473 610 KSEK (2 937 940). Under 2022 har 26 fastigheter förvärvats i Helsingborg, Kalmar, Skellefteå, Tranås och i Årjäng för ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 759 900 KSEK. Samtidigt har fonden investerat 77 033 KSEK (52 148) i befintliga fastigheter, för att höja standarden och i förlängningen få ökade hyresintäkter. Dessa investeringar är långsiktiga och ger inte omedelbart genomslag på fastigheternas värderingar.

### Belåning och säkerheter

Skulder till kreditinstitut uppgick vid periodslut till 1 930 387 KSEK (1 506 461), ökningen är hänförlig till belåning av fastighetsförvärven under perioden. Belåning av fastigheterna har gjorts via Handelsbanken, SBAB, Laholms Sparbank Tjustbygdens Sparbank, Virserums Sparbank samt Danske Bank. Belåningsgraden uppgick till 55,6 procent (51,3), en ökning med 4,3 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år.

### Väsentliga händelser under perioden

På extra bolagsstämma den 29 mars 2022 fattades beslut om ändring av bolagsordning, som innebär införande av nytt aktieslag av serie B, som har noterats på NGM Nordic AIF. Under perioden har SBF Bostad genomfört tre nyemissioner av B-aktier som har registrerats av Bolagsverket under perioden. Emissionerna inbringade 207 774 KSEK varav emission av stamaktier inbringade 1 571 KSEK. Totalt har fonden tagit in 1 349 254 KSEK i kapital sedan start. Under perioden har fonden förvärvat 26 fastigheter belägna i Helsingborg, Kalmar, Skellefteå, Tranås och Årjäng med en uthyrningsbar yta om 51 504 kvm samt sålt en fastighet i Skellefteå med en uthyrningsbar yta på 270 kvm. I början på juni 2022 inleddes återköp av egna aktier vilket pressmeddelades den 7 juni. Totalt har 1 059 st aktier återköpts till och med den 31 december 2022.

## Resultatutveckling oktober - december 2022

### Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna ökade med 38 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 53 476 KSEK, (38 686) främst på grund av de förvärv som gjorts både under föregående år och 2022, men även standardförbättringar och hyreshöjningar i befintliga fastigheter spelar in. Driftnettot ökade som en följd av detta med 58 procent och uppgick till 36 881 KSEK (23 344). Överskottsgraden ökade till 69,0 procent (60,3).

### Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -11 578 KSEK (-12 425). Minskning beror främst på en justering mellan övriga intäkter och central administration. Utan denna justering så har central administration ökat något och detta på grund av utökad antal fastigheter jämfört med tidigare period.

### Finansiella intäkter och kostnader

Nettot av finansiella intäkter och kostnader uppgick till -16 302 KSEK (-5 335). Ökningen beror främst på ökade räntenivåer men även på ökning av räntebärande lån som upptogs i samband med de förvärd som gjordes under första halvåret 2022.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 9 001 KSEK (5 585), och förbättringen är främst hänförlig till de förvärv som Fonden har gjort under 2021 och 2022.

### Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -103 140 KSEK (99 698). Värdeförändringen förklaras till största delen av en marknad med högre avkastningskrav, hög inflation samt ökade räntekostnader. Dessa faktorer kompenseras delvis av hyreshöjande investeringar, generella hyreshöjningar och förbättrade kassaflöden i förvaltningen till följd av tidigare investeringar i befintliga fastigheter.

### Resultat

Periodens resultat uppgick till -94 593 KSEK (80 445) och har påverkats negativt av de realiserade värdeförändringarna på fastigheter samt ökade räntekostnader.

### Händelser efter periodens slut

Under början av 2023 kommer samtliga A-aktieägare i SBF Bostad ges möjlighet att anmäla intresse för att lösa in sina aktier, i enlighet med fondens villkor, eller att omvandla dessa till B-aktier. Inlösen av A-aktier sker till det substansvärde (NAV) som gäller vid det faktiska inlösentillfället, det vill säga inte till det substansvärde som gäller vid tidpunkten för anmälan. Tidsramen för förfarandet vid inlösen styrs av hur många som väljer att lösa in sina aktier. Genom att omvandla A-aktier till B-aktier får investeraren del av nya, flexibla, villkor i form av möjlighet till årlig inlösenprocess från och med 2024. Som ägare av A-aktier ges denna möjlighet vart femte år.

**Kommande rapporteringstillfällen**

Årsredovisning 2022	2023-04-27
Årsstämma 2022	2023-05-29

Frågor besvaras av VD Carl Adam Rosenblad telefon 070 811 65 50

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget och de företag som ingår i koncernen.

Stockholm den 23 februari 2023  
SBF Bostad AB (publ)

Johan Grevelius  
Styrelseordförande

Carl Adam Rosenblad  
Styrelseledamot/VD

Anette Erneholt  
Styrelseledamot

## Nyckeltal

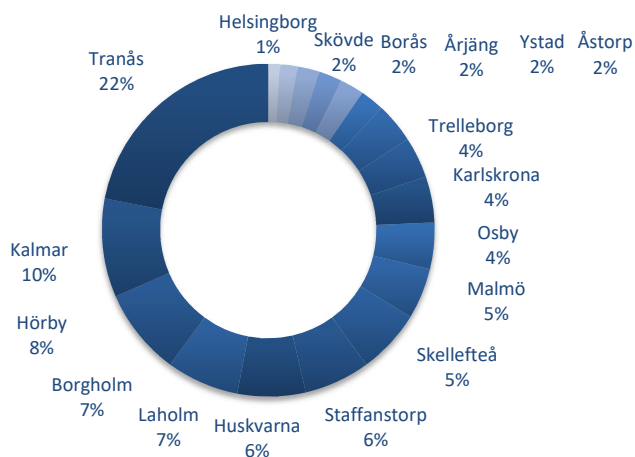
SBF Bostad presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull och kompletterande information om bolagets ställning och resultat.

Alla belopp anges i KSEK om inget annat anges.

Fastighetsrelaterade	2022-10-01	2021-10-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	53 476	38 686	204 549	149 303
Driftnetto	36 881	23 344	128 916	91 196
Förvaltningsresultat	9 001	5 585	27 703	29 042
Periodens resultat	-94 593	80 445	-231 855	372 594
Överskottsgrad; %	69,0%	60,3%	63,0%	61,1%
Fastigheternas marknadsvärde	3 473 160	2 937 940	3 473 160	2 937 940
Fastigheternas direktavkastning	1,1%	0,8%	3,7%	3,1%
Fastigheternas marknadsvärde per kvm	18 253	21 172	18 253	21 172
Uthyrningsbar yta, kvm	190 274	138 768	190 274	138 768
Antal fastigheter, st	95	70	95	70
Antal lägenheter, st	2 434	1 778	2 434	1 778
Ekonomisk uthyrningsgrad	96,6%	97,7%	96,8%	97,7%

Finansiella nyckeltal	2022-10-01	2021-10-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
NAV ex. stamaktier	1 440 608	1 635 059	1 440 608	1 635 059
NAV efter vinstdelning ex. stamaktier	1 409 201	1 528 681	1 409 201	1 528 681
Totalavkastning på totalt kapital	-0,5%	0,9%	-1,7%	4,6%
Totalavkastning på eget kapital	-6,2%	6,9%	-15,3%	31,9%
Soliditet %	41,5%	47,9%	41,5%	47,9%
Balansomslutning	3 551 008	3 265 710	3 551 008	3 265 710
Eget kapital	1 474 941	1 563 134	1 474 941	1 563 134
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,0	1,7	2,6
Belåningsgrad	55,6%	51,3%	55,6%	51,3%

Per aktie	2022-10-01	2021-10-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
NAV per preferensaktie, kr	12 100	14 950	12 100	14 950
Resultat efter skatt per preferensaktie, kr	-812	787	-1 991	3 646
Förvaltningsresultat per preferensaktie, kr	77	55	238	284
Antal aktier	116 468	102 190	116 468	102 190

**Regionsfördelning av fastighetsbeståndet efter kvm**

**Kapitalbindning per bank**

Bank	Lånebelopp	Andel
Danske Bank	718 992	37,2%
Handelsbanken	70 983	3,7%
Laholms Sparbank	49 335	2,6%
SBAB	918 957	47,6%
Tjustbygdens Sparbank	139 403	7,2%
Virserums Sparbank	32 718	1,7%
<b>Summa</b>	<b>1 930 388</b>	<b>100,0%</b>

**Kapitalbindningstid**

Förfallotidpunkt	Lånebelopp	Andel
Inom 1 år*	349 194	18,1%
Senare än 1 år tidigare än 2 år	87 304	4,5%
Senare än 2 år tidigare än 3 år	1 105 520	57,3%
Senare än 3 år tidigare än 4 år	281 379	14,6%
Senare än 4 år	106 991	5,5%
<b>Summa</b>	<b>1 930 388</b>	<b>100,0%</b>

\*exklusive amortering

	2022-12-31	2021-12-31
Genomsnittlig räntesats	2,43%	1,33%
Belåningsgrad	55,6%	51,3%

Fonden har inga räntederivat.



## Förvärv och investeringar

Perioden 1 januari till 31 december 2022

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Carnot 10	Helsingborg	30	1	2 235	52	2 287
Dampehammar 1:48	Kalmar	18	–	1 002	–	1 002
Dampehammar 1:53	Kalmar	17	1	850	121	971
Dampehammar 1:60	Kalmar	20	1	1 228	107	1 335
Horn 8	Skellefteå	7	–	420	–	420
Duvan 15	Tranås	53	1	3 401	378	3 779
Duvan 16	Tranås	46	1	3 590	195	3 785
Falken 13	Tranås	26	–	1 737	–	1 737
Falken 4	Tranås	13	–	792	–	792
Hackspetten 19	Tranås	43	1	3 009	219	3 227
Linden 8	Tranås	11	1	784	56	840
Lokatten 17	Tranås	24	1	1 503	37	1 540
Mars 19	Tranås	11	–	868	–	868
Mars 21	Tranås	18	1	1 245	254	1 499
Nordstjärnan 11	Tranås	4	2	405	1 816	2 221
Nordstjärnan 12	Tranås	13	2	994	275	1 269
Norra Missionen 15	Tranås	28	1	2 012	322	2 334
Skogslund 3	Tranås	83	1	5 703	430	6 133
Spolen 2	Tranås	60	–	4 356	–	4 356
Södra Dalen 6	Tranås	13	3	1 037	537	1 574
Södra Gyllenfors 15	Tranås	44	9	2 782	1 183	3 965
Tellus 1	Tranås	12	1	980	28	1 008
Örnen 15	Tranås	12	–	824	–	824
Smeden 4	Årjäng	18	9	1 577	746	2 323
Smeden 5	Årjäng	13	–	1 137	–	1 137
Smeden 6	Årjäng	6	–	530	–	530
<b>Summa förvärv och investeringar 2022</b>		<b>643</b>	<b>37</b>	<b>44 999</b>	<b>6 755</b>	<b>51 754</b>
<b>Tidigare förvärv och investeringar</b>						
Björnen 2	Borgholm	8	2	570	443	1 013
Borgholms-Lugnet 3	Borgholm	18	3	1 233	384	1 617
Sverige 1	Borgholm	20	1	1 331	40	1 371
Engelen 5	Borgholm	16	4	1 416	363	1 779
Solberga 1:104	Borgholm	90	–	7 651	–	7 651
Sländan 6	Laholm	46	1	2 904	122	3 026
Getingen 4	Laholm	42	–	2 741	–	2 741
Rädisan 1	Laholm	49	3	3 757	304	4 061
Kräftan 14	Laholm	6	2	490	192	682
Abborren 11	Laholm	9	–	664	–	664
Jungfrun 2	Laholm	3	1	225	110	335
Kräftan 22	Laholm	18	4	1 031	20	1 051
Disponenten 10	Osby	13	–	903	–	903
Disponenten 14	Osby	4	–	252	–	252
Klockaren 5	Osby	7	–	475	–	475
Klockaren 10	Osby	21	–	1 617	–	1 617
Skogvaktaren 7	Osby	6	–	378	–	378
Väktaren 1	Osby	6	–	378	–	378
Väktaren 3	Osby	9	–	652	–	652
Predikanten 1	Osby	32	10	2 209	1 548	3 757
Gamleby 31	Osby	1	–	98	–	98
Schultz 4,5	Ystad	66	8	4 001	324	4 325
Bifrost 4	Borås	50	1	1 330	36	1 366
<b>Delsumma</b>		<b>540</b>	<b>40</b>	<b>36 306</b>	<b>3 886</b>	<b>40 192</b>

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Champinjonen 7	Borås	44	1	3 024	18	3 042
Rosengård 15	Huskvarna	12	3	933	726	1 659
Rosengård 16	Huskvarna	13	2	1 099	633	1 732
Rustmästaren 2	Huskvarna	53	–	4 130	–	4 130
Ehrenpreus 11	Huskvarna	50	1	3 515	54	3 569
Loke 30	Huskvarna	17	1	1 048	59	1 107
Gyllebo 15	Hörby	29	1	1 856	14	1 870
Gyllebo 6	Hörby	16	1	952	42	994
Lindholmen 35	Hörby	32	1	2 318	55	2 373
Sofiero 1	Hörby	40	1	2 834	304	3 138
Stureholm 16	Hörby	12	1	701	134	835
Örtofta 1 o 2	Hörby	88	1	6 326	25	6 351
Östraby 1:6	Hörby	12	–	508	–	508
Jätten 2	Kalmar	108	7	7 679	855	8 534
Jätten 3	Kalmar	72	1	5 262	345	5 607
Svärdsliljan 7	Kalmar	14	6	773	104	877
Viborg 27	Karlskrona	14	2	951	119	1 070
Berget 3	Karlskrona	38	6	1 854	40	1 894
Brisen 1	Karlskrona	18	–	1 208	–	1 208
Blåsten 2	Karlskrona	54	5	3 150	181	3 331
Blosset 4	Malmö	39	1	2 524	55	2 579
David 35	Malmö	16	7	1 440	433	1 873
David 36	Malmö	19	5	1 399	321	1 720
Roslagen 3	Malmö	20	2	1 503	92	1 595
Tjäderhönan 1	Malmö	18	2	1 437	195	1 632
Göken 3	Skellefteå	7	1	407	55	462
Älgen 9	Skellefteå	5	1	352	45	397
Göken 4	Skellefteå	6	1	384	45	429
Älgen 6	Skellefteå	7	1	412	48	460
Göken 5	Skellefteå	6	2	382	39	421
Kastor 5	Skellefteå	7	10	513	570	1 083
Örnen 7	Skellefteå	6	1	409	40	449
Mössmakaren 4	Skellefteå	8	2	519	80	599
Staren 5	Skellefteå	8	1	494	22	516
Mössmakaren 7	Skellefteå	7	–	406	–	406
Tegelslagaren 1	Skellefteå	8	1	491	31	522
Rödhaken 3	Skellefteå	14	–	780	–	780
Ekorren 4	Skellefteå	6	1	453	57	510
Blåklockan 3	Skellefteå	15	1	1 048	100	1 148
Linnéan 1	Skövde	48	–	3 215	–	3 215
Brågarp 6:288	Staffanstorp	38	8	3 118	1 252	4 370
Stanstorp 1:778	Staffanstorp	63	37	5 011	2 469	7 480
Prästen 3	Trelleborg	40	4	2 829	1 928	4 757
Beckasinen 6	Trelleborg	44	–	2 676	–	2 676
Asken 7	Åstorp	29	4	2 030	504	2 534
Dalian 10	Åstorp	31	1	1 770	118	1 888
<b>Totalt inkl förvärv per 2022-12-31</b>		<b>2 434</b>	<b>212</b>	<b>167 427</b>	<b>22 848</b>	<b>190 274</b>

## Försäljning under perioden

### Perioden 1 januari till 31 december 2022

Fastighet	Kommun	Antal		Uthyrningsbar yta kvm		
		Lägenheter	Lokaler	Bostäder	Lokaler	Totalt
Ekorren 14	Skellefteå	1	1	135	135	270

## Definitioner

Den övergripande nyttan med nedanstående nyckeltal, är att SBF Bostad vill ge nuvarande och kommande investerare en ökad förståelse av verksamhetens ställning och utveckling.

### Hyresintäkter

Debiterade hyror enligt kontrakt.

### Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader ger driftnettot. Fastighetskostnader innehåller drift- och underhållskostnader samt fastighets-skatt. Driftnettot mäter bolagets överskott från fastighets-verksamheten vilket möjliggör jämförelse med andra aktörer och uppföljning över tid.

### Överskottsgrad

Driftnetto i relation till hyresintäkter, nyckeltalet ger en indikation på hur kärnverksamheten går och möjliggör även jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto i relation till marknadsvärde.

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas marknadsvärde. Ger en indikation på fondens hävstång och nivå på finansiell risk, bl a i form av ränterisk.

### Förvaltningsresultat

Resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar. Nyckeltalet ger framför allt en bra bild över fondens resultat där samtliga omkostnader är medtagna och används till benchmarking och uppföljning över tid.

### NAV (Långsiktigt substansvärde)

Eget kapital med avdrag för stamaktier och eventuell vinstdelning samt återläggning av bokförd latent skatteskuld genom antal A- och B- aktier. En justering har även gjorts för bedömt marknadsmässigt avdrag för latent skatt samt förväntade transaktionskostnader vid en eventuell framtida avyttring av bolagets tillgångar. Nyckeltalet möjliggör jämförelse mot andra aktörer samt uppföljning över tid.

### Totalavkastning på totalt kapital

Resultat före skatt skatt plus finansiella kostnader i procent av genomsnittliga totala tillgångar.

### Totalavkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Nyckeltalet visar SBF Bostads förräntning av det egna kapitalet under perioden.

### Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånen genomsnittliga ränta per bokslutsdagen. Nyckeltalet ger en bra bild över fondens kostnader för lån.

### Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen. Analys av det finansiella nyckeltalet soliditet syftar till att bedöma ett företags betalningsförmåga på lång sikt. Begreppet soliditet används för att visa hur stor andel av företagets tillgångar som finansierats med eget kapital.

### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultatet plus finansiella kostnader/ finansiella kostnader. Nyckeltalet anger företagets förmåga att täcka sina räntekostnader.

### Genomsnittligt antal aktier

Beräkningen är gjord utifrån ingående balans av antal aktier och därefter har antal aktier i respektive emission viktats utifrån antal dagar mellan likviddatum och balansdagen.

## Rapport över koncernens totalresultat i sammandrag

Belopp i KSEK	2022-10-01	2021-10-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	53 476	38 686	204 549	149 303
Fastighetskostnader	-16 595	-15 341	-75 633	-58 107
<b>Driftnetto</b>	<b>36 881</b>	<b>23 344</b>	<b>128 916</b>	<b>91 196</b>
Central administration	-11 578	-12 425	-60 395	-43 500
Finansiella intäkter	680	0	1 120	10
Finansiella kostnader	-16 981	-5 335	-41 939	-18 663
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>9 001</b>	<b>5 585</b>	<b>27 703</b>	<b>29 042</b>
Resultat fastighetsförsäljningar	-6	788	2 641	1 763
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-103 140	99 698	-298 393	440 395
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-94 145</b>	<b>106 070</b>	<b>-268 049</b>	<b>471 200</b>
Skatt på periodens resultat	-447	-25 626	36 194	-98 605
<b>Periodens resultat</b>	<b>-94 593</b>	<b>80 445</b>	<b>-231 855</b>	<b>372 594</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-94 593</b>	<b>80 445</b>	<b>-231 855</b>	<b>372 594</b>
<b>Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kr</b> Not 1	<b>-378</b>	<b>644</b>	<b>-1 140</b>	<b>3 253</b>
<b>Genomsnittligt antal stamaktier, st</b>	<b>50 000</b>	<b>25 000</b>	<b>40 659</b>	<b>22 905</b>
<b>Resultat per genomsnittligt antal A- B- aktie , kr</b> Not 1	<b>-651</b>	<b>766</b>	<b>-1 593</b>	<b>3 952</b>
<b>Antal A-aktier vid periodens slut, st</b>	<b>102 190</b>	<b>102 190</b>	<b>102 190</b>	<b>102 190</b>
<b>Antal B-aktier vid periodens slut, st</b>	<b>14 010</b>	<b>-</b>	<b>14 010</b>	<b>-</b>
<b>Genomsnittligt antal A- samt B aktier, st</b> Not 2	<b>116 265</b>	<b>83 974</b>	<b>116 468</b>	<b>75 420</b>

## Rapport över koncernens finansiella ställning

Belopp i KSEK		2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	Not 3	3 473 160	2 937 940
Uppskjutna skattefordringar		170	94
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 473 330</b>	<b>2 938 034</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		721	1 395
Fordringar hos koncernföretag		1 407	1 839
Skattefordran		0	3 453
Övriga fordringar		5 262	6 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 997	839
		<b>9 387</b>	<b>14 428</b>
Likvida medel		68 291	313 248
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>77 678</b>	<b>327 676</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 551 008</b>	<b>3 265 710</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		6 659	5 088
Övrigt tillskjutet kapital		1 352 421	1 077 351
Balanserat resultat inkl. årets resultat		115 861	480 695
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 474 941</b>	<b>1 563 134</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 563 559	1 054 214
Uppskjuten skatteskuld		97 077	135 224
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 660 636</b>	<b>1 189 438</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut		366 828	452 248
Leverantörsskulder		11 912	6 793
Skulder till koncernföretag		2 373	16 961
Skatteskulder		5 167	1 215
Övriga skulder		3 690	5 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		25 461	30 736
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>415 432</b>	<b>513 139</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 551 008</b>	<b>3 265 710</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

(Belopp i KSEK)

Eget kapital per 2021-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>3 099</b>	<b>643 806</b>	<b>128 681</b>	<b>775 586</b>
Totalresultat 1 januari - 31 december 2021	-	-	372 594	372 594
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>				
Nyemission	1 989	460 934	-	462 923
Återköp egna aktier	-	-	-1 089	-1 089
Emissionskostnader	-	-27 389	-	-27 389
Utdelning	-	-	-19 491	-19 491
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>5 088</b>	<b>1 077 351</b>	<b>480 695</b>	<b>1 563 134</b>

Eget kapital per 2022-12-31	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>5 088</b>	<b>1 077 351</b>	<b>480 695</b>	<b>1 563 134</b>
Totalresultat 1 januari - 31 december 2022	-	-	-231 855	-231 855
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>				
Nyemission	1 571	206 203	-	207 774
Återköp egna aktier	-	-	-11 713	-11 713
Emissionskostnader	-	-16 633	-	-16 633
Utdelning	-	-	-35 767	-35 767
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>6 659</b>	<b>1 266 921</b>	<b>201 361</b>	<b>1 474 941</b>

## Rapport över koncernens kassaflöde

Belopp i KSEK	2022-10-01	2021-10-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	9 001	5 583	27 703	29 042
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	-896	-4 601	1 840	-3 415
Betald inkomstskatt	12 219	2 913	5 376	-3 270
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>20 324</b>	<b>3 895</b>	<b>34 919</b>	<b>22 357</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring rörelsefordringar	-17 095	1 849	-13 000	-5 802
Förändring rörelseskulder	761	9 094	-1 652	15 541
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>3 990</b>	<b>14 839</b>	<b>20 268</b>	<b>32 096</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter via bolag	2 996	-20 068	-761 246	-551 631
Avyttring av fastigheter via bolag	–	–	5 468	91 500
Investering i befintliga fastigheter	-27 885	-23 497	-77 033	-52 148
Avyttring/investering i kortfristiga placeringar	–	773	–	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-24 889</b>	<b>-42 792</b>	<b>-832 811</b>	<b>-512 279</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	790	252 573	191 141	442 200
Återköp egna aktier	-11 713	-1 089	-11 713	-1 089
Amortering av lån	-241 324	-1 768	-250 262	-64 655
Nyupptagna lån	170 763	24 829	674 188	351 114
Utbetald utdelning	–	–	-35 767	-19 491
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-81 484</b>	<b>274 545</b>	<b>567 587</b>	<b>708 079</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-102 384</b>	<b>246 591</b>	<b>-244 956</b>	<b>227 897</b>
Likvida medel vid periodens början	170 675	66 656	313 248	85 352
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>68 292</b>	<b>313 248</b>	<b>68 292</b>	<b>313 248</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	2022-10-01	2021-10-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	4 276	3 538	15 785	11 574
Övriga externa kostnader	-4 410	-6 178	-27 201	-20 403
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-134</b>	<b>-2 640</b>	<b>-11 415</b>	<b>-8 829</b>
Resultat från andelar i dotterbolag	-88 047	–	-82 366	3 899
Ränteintäkter	1 066	–	1 206	9
Finansiella kostnader	-389	-2	–	-2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-87 504</b>	<b>-2 642</b>	<b>-92 575</b>	<b>-4 922</b>
Bokslutsdispositioner	13 129	12 265	13 129	12 265
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-74 375</b>	<b>9 623</b>	<b>-79 446</b>	<b>7 343</b>
Skatt på periodens resultat	36	–	36	–
<b>Periodens resultat</b>	<b>-74 339</b>	<b>9 623</b>	<b>-79 411</b>	<b>7 343</b>



## Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Aktier och andelar i koncernföretag	613	450
Övriga finansiella anläggningstillgångar	89	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>702</b>	<b>450</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	1 097 679	1 210 786
Skattefordran	–	53
Övriga fordringar	2 053	2 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80	60
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 099 813</b>	<b>1 212 929</b>
Kassa och bank	67 991	271 191
	<b>67 991</b>	<b>271 191</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 167 804</b>	<b>1 484 120</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 168 506</b>	<b>1 484 570</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	6 659	5 088
<b>Fritt eget kapital</b>		
Överkursfond	1 254 226	1 076 346
Balanserade vinstmedel	-78 700	-50 276
Periodens resultat	-79 411	7 343
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 102 774</b>	<b>1 038 500</b>
<b>Skulder</b>		
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	322	791
Skulder till koncernföretag	62 372	441 068
Övriga skulder	2 165	1 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	872	2 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>65 731</b>	<b>446 069</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 168 506</b>	<b>1 484 570</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i KSEK

Eget kapital per 2021-12-31	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>3 099</b>	<b>643 806</b>	<b>-30 838</b>	<b>616 067</b>
Totalresultat 1 januari - 31 december 2021	-	-	7 343	7 343
Nyemission	1 989	460 934	-	462 923
Återköp egna aktier	-	-	-1 089	-1 089
Emissionskostnader	-	-27 253	-	-27 253
Utdelning	-	-	-19 491	-19 491
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>5 088</b>	<b>1 077 487</b>	<b>-44 075</b>	<b>1 038 500</b>

Eget kapital per 2022-12-31	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>5 088</b>	<b>1 077 487</b>	<b>-44 075</b>	<b>1 038 500</b>
Totalresultat 1 januari - 31 december 2022	-	-	-79 411	-79 411
Nyemission	1 571	206 202	-	207 773
Emissionskostnader	-	-16 633	-	-16 633
Återköp egna aktier	-	-	-11 713	-11 713
Utdelning	-	-	-35 767	-35 767
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>6 659</b>	<b>1 267 056</b>	<b>-170 966</b>	<b>1 102 774</b>

## Redovisningsprinciper

SBF Bostad AB följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9:e kapitel, Delårsrapport.

### Värderingsprinciper fastigheter

Förvaltningsfastigheterna är värderade till verkligt värde och har skett enligt nivå 3 i IFRS 13 värderingshierarki. Fastigheterna värderas externt minst en gång per år (vid årsbokslutet) av JLL. Värderingarna görs med användning av kassaflödesmetoden och kompletteras med en ortsprisanalys, där relevanta fastighetsförsäljningar i närliggande områden studeras.

### Finansiella instrument

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med nominellt värde, då samtliga finansiella skulder är upptagna med rörlig ränta. Det har inte skett en förändring i kreditmarginalen sedan lånen upptogs som väsentligen påverkat det verkliga värdet på lånen.

## Noter till koncernens resultat- och balansräkning

### Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående bolag är prissatta på marknadsmässiga villkor och följer i allt väsentligt de nivåer som angavs i årsredovisningen för 2021.

### Not 1 Resultat per aktie

Vinstdelningsunderlaget fördelas på stam- respektive A-aktier och B-aktier enligt nedan.

Beräkning av resultat per aktie (KSEK)	2022-12-31	2021-12-31
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-231 855</b>	<b>372 594</b>
Tröskelvärde (statsskuldsväxel 90 dgr) *	-9 396	–
Kvar att vinstdela	-222 459	372 594
80% till A- och B aktieägare	-222 459	298 075
<b>S:a hänförligt till A- och B aktieägare</b>	<b>-222 459</b>	<b>298 075</b>
<b>Resultat per genomsnittligt antal A- samt B aktie, kronor</b>	<b>-1 910</b>	<b>3 952</b>
<b>20% till stamaktieägare</b>	<b>-9 396</b>	<b>74 519</b>
<b>Resultat per genomsnittligt antal stamaktie, kronor</b>	<b>-231</b>	<b>3 253</b>
<b>Genomsnittlig räntesats för statsskuldsväxel 90 dgr</b>	<b>0,746%</b>	<b>neg</b>

\*) Tröskelvärdet är lika med resultat efter skatt, multiplicerat med den genomsnittliga räntesatsen för statsskuldsväxel 90 dgr under året, beloppet kan dock aldrig bli negativt utan då anges "-" dvs 0,0. I de fall som tröskelvärdet är positivt, så tillfaller hela beloppet upp till tröskelvärdet A-aktieägarna och resterande belopp delas 80/20 mellan A-aktieägare och stamaktieägarna.

## Not 2 Genomsnittligt antal aktier

### Beräkning av genomsnittligt antal aktier för året

Aktieslag	Ingående Balans 2022-01-01	Emission 2022-05-17	Emission 2022-07-19	Emission 2022-12-09	Utgående balans 2022-12-31
A- B- aktier	102 190	12 026	1 984	268	116 468
Stamaktier	25 000	25 000	-	-	50 000
<b>Total antal aktier</b>	<b>127 190</b>	<b>164 216</b>	<b>166 200</b>	<b>166 468</b>	<b>166 468</b>
Snitt A- B- aktier	102 190	7 533	899	16	110 638
Snitt stamaktier	25 000	15 659	-	-	40 659

### Beräkning av genomsnittligt antal aktier för kvartalet

Aktieslag	Ingående Balans 2022-10-01	Emission 2022-12-09	Utgående balans 2022-12-31
A- B- aktier	116 200	268	116 468
Stamaktier	50 000	-	50 000
<b>Total antal aktier</b>	<b>166 200</b>	<b>268</b>	<b>166 468</b>
A- B- aktier	116 200	65	116 265
Snitt stamaktier	50 000	-	50 000

Beräkningen är gjord utifrån ingående antal aktier i respektive period.

## Not 3 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

Fastighetsvärde (KSEK)	2022-12-31	2021-12-31
<b>Bokfört värde 1 januari</b>	<b>2 937 940</b>	<b>1 983 600</b>
Förvärv	761 246	551 631
Avyttringar	-4 666	-90 036
Investeringar i befintliga fastigheter	77 033	52 148
Värdetförändring	-298 393	440 597
<b>Bokfört värde vid periodens slut</b>	<b>3 473 160</b>	<b>2 937 940</b>